

NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Oberreichenbach

Am Montag, 30.01.2017 um 17.10 Uhr
in der Gemeindekanzlei, Schulstraße 21, 91097 Oberreichenbach

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Hacker

Schriftführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 17.10 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden, und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Von den Mitgliedern des Ausschusses sind anwesend: GRM Geyer
GRM Kaltenhäuser
GRM Meier
GRM Reiß
GRM Stumptner als Vertreter für 2. BGM
Himmler

Es fehlten entschuldigt: 2. BGM Himmler (erkrankt)

unentschuldigt: ./.

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

TOP 1

Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 14.11.2016

Die Sitzungsniederschrift vom 14.11.2016 wurde mit der Sitzungsladung versandt. Es werden keine Einwände erhoben. Somit wird festgehalten, dass die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

TOP 2

Vollzug des BauGB und der BayBO;

TOP 2.1

Isolierte Befreiung;

Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/39 der Gemarkung Oberreichenbach, Veit-vom-Berg-Str. 3

Grundsätzlich ist die Errichtung einer Stützmauer bis zu 2,00 m gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Eckenberger Straße IV“. Nach Nr. 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen Höhendifferenzen als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Trockenmauern sind als Geländeabstützung zulässig.

Die Bauherren planen zur Befestigung der Einfahrt und der geplanten Stellplätze an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze eine Abstützung des Geländes mit Mauerscheiben. Aufgrund dessen ergibt sich an der östlichen Grundstücksgrenze am höchsten Punkt eine Stützmauer in Höhe von 0,63 m, die sich Richtung Süden zunehmend abflacht.

Der direkt im Osten angrenzende Nachbar hat in der Nachbarbeteiligung Bedenken dargelegt. Er befürchtet eine starke Beeinträchtigung durch das Vorhaben, bzgl. Schattenwurf, optische Einengung und erhöhtes Unfallrisiko durch rangierende Fahrzeuge. Zudem sei die Auffüllung nicht notwendig.

Nach Gesprächen mit den Bauherren, könnte die ursprünglich geplante Oberkante Pflaster um 0,10 m abgesenkt werden. Die bereits gesetzten Mauerscheiben sollten jedoch beibehalten werden, so dass ein Überstand von 0,20 m entsteht, der auch einen gewissen Überfahrerschutz bietet. Zudem boten die Bauherren an, die Bepflanzung des westlichen Bereiches des nachbarlichen Grundstückes zu übernehmen, was allerdings vom Nachbarn abgelehnt wurde.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses verschafften sich bereits im Vorfeld und im Ortstermin vor dieser Sitzung einen Überblick über die Situation.

Es wird davon ausgegangen, dass die Höhendifferenz der Grundstücke aus dem unterschiedlichen Höhenniveau der Veit-vom-Berg- Straße zur David-Schroen-Straße resultiert und die Bauherren nur die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden möglichen Höhen ausnutzen.

Es wird angemerkt, dass eine an dieser Stelle mögliche Grenzgarage bzgl. Schattenwurf und optischer Einengung eine wesentlich größere Beeinträchtigung darstellen würde.

GRM Kaltenhäuser schlägt daher vor, die Stützmauer mit Mauerscheiben an der nördlichen Grenze zuzulassen, zumal die Nachbarn dort keine Einwendungen dagegen erheben. Allerdings sollten an der östlichen Grundstücksgrenze die Mauerscheiben durch eine durch den Bebauungsplan gedeckte Natursteinmauer ersetzt werden.

Mehrheitlich geht im Gremium die Meinung in diese Richtung. BGM Hacker befürwortet auch an der östlichen Grenze Mauerscheiben.

Beschluss:

Der isolierten Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/39 der Gemarkung Oberreichenbach, Veit-vom-Berg-Str. 3 wird zugestimmt, wobei die Stützmauer an der östlichen Grundstücksgrenze als Natursteinmauer auszuführen ist.

Abstimmungsergebnis: 5 : 1 Stimmen

Vor Behandlung des nächsten Tagesordnungspunktes beantragt der Vorsitzende, den nach der Sitzungsladung eingegangenen Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wintergartens mit Dachterrasse am bestehenden Wohnhaus und einer Terrasse, Fl.-Nr. 79/27 Gemarkung Oberreichenbach, Weiherstr. 10 in die Tagesordnung aufzunehmen.

Da sämtliche Mitglieder des Bauausschusses anwesend sind und keine Einwendungen gegen die Ergänzungen der Tagesordnung hat, wird der Antrag unter Tagesordnungspunkt 2.2 aufgenommen.

TOP 2.2

Antrag auf Baugenehmigung;

Errichtung eines Wintergartens mit Dachterrasse am bestehenden Wohnhaus und einer Terrasse, Fl.-Nr. 79/27 Gemarkung Oberreichenbach, Weiherstr. 10

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden wäre.

Der Bauherr möchte an dem bestehenden Wohnhaus einen Wintergarten mit Dachterrasse errichten. Neben dem Wintergarten schließt sich eine Terrasse an.

Das Vorhaben wurde als formlose Bauvoranfrage bereits am 02.08.2016 in der Bau- und Umweltausschusssitzung behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde in Aussicht gestellt. Die nun eingereichten Pläne entsprechen der Voranfrage.

Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert, zumal in der Nachbarschaft bereits eine Dachterrasse existiert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens mit Dachterrasse am bestehenden Wohnhaus und einer Terrasse, Fl.-Nr. 79/27 Gemarkung Oberreichenbach, Weiherstr. 10 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

TOP 3

Kinderkrippenanbau - Schallschutzzaun an der Grenze zum Grundstück Fl.-Nr. 69/8 der Gemeinde Oberreichenbach, Amselweg 4

Der an der südöstlichen Grenze gelegene Nachbar des Kindergartengrundstücks bezieht sich in seinem Schreiben vom 16.01.2017 an die Gemeinde auf die Planvorstellung der Kindergartenerweiterung am 09.01.2017. Er möchte, dass auch an seinem Grenzabschnitt eine schalldämmende Einrichtung mit einer Höhe von mindestens 1,80 m errichtet wird. Er hält diese Maßnahme für notwendig, auch um eine eventuelle Wertminderung des Grundstücks zu verhindern. Er möchte diese Einrichtung entweder in den Bauplan mitaufgenommen oder einen entsprechenden Beschluss, der dem Bauakt beigefügt wird, haben.

Eine Aufnahme in den Plan ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht mehr möglich. Ein entsprechender Beschluss, der dem Nachbarn zusagt, dass eine schalldämmende Einrichtung errichtet wird, könnte gefasst werden.

Die einhellige Meinung im Gremium geht dahin, dass auch an diesem Grenzabschnitt ein Schallschutz errichtet werden sollte. Dieser soll an die bei den anderen Nachbarn geplante Schallschutzeinrichtung angeglichen werden. Eine entsprechende Zusage wird mit diesem Beschluss getroffen.

Beschluss:

Dem Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 69/8 der Gemeinde Oberreichenbach, Amselweg 4 wird zugesagt, analog zu den anderen an das Kindertagesstättengelände angrenzenden Grundstücken eine Schallschutzeinrichtung einzurichten.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

TOP 4

Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

- GRM Geyer fragt an, wer die Schuld an der Beschädigung des Kanals bei der Verlegung eines EON-Kabels bei dem Grundstück Fl.-Nr. 2, Hauptstraße 30 trägt. Der Kanal wurde durch die Gemeinde repariert. Dies sollte wegen der Kostenübernahme geklärt werden. BGM Hacker sagt die Überprüfung zu.
- GRM Geyer erkundigt sich, ob das Grundstück Fl.-Nr. 88 Gemarkung Oberreichenbach über einen Kanalanschluss verfügt. BGM Hacker erklärt, dass dies noch nicht abschließend geklärt werden konnte.

Ende des öffentlichen Teiles der Sitzung: 17.44 Uhr

R u p p e r t
Schriftführerin

H a c k e r
1. Bürgermeister
Ausschussvorsitzender